

دستورالعمل ماده ۱۴ قانون زمین شهری (موضوعات باغات و اراضی کشاورزی)

سازمان زمین شهری

ضوابط و مقررات مربوط به تبدیل و تغییر کاربری، افراز و تقسیم و تفکیک باغات و اراضی کشاورزی یا آیین موضوع ماده ۱۴ قانون زمین شهری، برحسب اینکه داخل محدوده قانونی یا استحضالی قرار داشته باشند به شرح زیر تعیین و جایگزین ضوابط و مقررات قبلی می‌گردد.

مدیران کل مسکن و شهرسازی استانها مرجع تشخیص موارد و اجرای این دستورالعمل هستند. در صورت نیاز به تغییر یا تعیین کاربری حسب مورد در کمیسیون ماده ۵ یا مرجع تصویب طرح هادی مطرح خواهد شد.

در اجرای این ضوابط لازم است قانون حفظ و گسترش فضای سبز در شهرها مصوب ۱۳۵۹ رعایت گردد.

الف : باغات داخل محدوده قانونی :

۱- فضای سبز عمومی

باغاتی که شهرداری علاوه بر مصوبات طرح‌ها میتواند تملک نموده و به صورت فضای سبز عمومی نگهداری کند (اعم از اینکه در طرح مصوب دارای کاربری باشند یا نباشند) به فضای سبز عمومی تبدیل شود.

۲- سطوح حاشیه ای

در باغات حاشیه ای داخل محدوده قانونی ضوابط مربوط به باغات داخل محدوده استحضالی موضوع بند «ب» رعایت شود.

۳- باغ - مسکونی

باغاتی که فاقد کاربری مصوب خدمات و فضای سبز عمومی باشند قابل تبدیل به منطقه باغ - مسکونی با ضوابط تفکیک و ساختمان سازی ویژه به شرح زیر هستند :

۱-۳- حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۲۰۰۰ مترمربع بنا تراکم ساختمانی ۲۰ درصد و حداکثر سطح اشغال ۱۰٪.

در صورتی که مالک مایل به استفاده از تراکم بیشتر باشد در مقابل افزایش مساحت قطعات

تفکیکی اجازه احداث ساختمان با تراکم و طبقات بیشتر بشرح زیر داده می شود :

۲-۳- در قطعات ۳۰۰۰ تا ۵۰۰۰ مترمربع اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۳۰٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

۳-۳- در قطعات تفکیکی ۵۰۰۰ مترمربع به بالا اجازه استفاده از تراکم ساختمانی ۴۵٪ با حداکثر سطح اشغال ۱۵٪ سطح زمین.

تبصره ۱- باغات تفکیک شده قبلی که کمتر از ۲۰۰۰ مترمربع مساحت داشته باشند نیز مشمول ضابطه ۱-۳ مستند در قطعاتی : که سطح اشغال ساختمان کمتر از ۱۵۰ مترمربع باشد حداکثر تا ۱۵۰ مترمربع سطح اشغال در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز است.

تبصره ۲- در صورت احداث ساختمان مسکونی در یک طبقه، محل استقرار آن باید از هر ضلع زمین حداقل ۴ متر فاصله داشته باشد. این فاصله در مورد ساختمان های ۲ طبقه ۸ متر، ۳ طبقه ۱۲ متر، ۴ طبقه ۱۶ متری باشد. احداث ساختمان با بیش از ۴ طبقه در مناطق باغ - مسکونی مجاز نیست . نقشه استقرار بنا در زمین با رعایت کمترین میزان قطع درخت به تصویب اداره کل مسکن و شهرسازی استان برسد.

تبصره ۳- در کاربریهای خدماتی انتفاعی مانند هتل، واحدهای تفریحی، ورزشی و فرهنگی مصوب، رعایت کلیه ضوابط این بند الزامی است ، لکن در کاربریهای خدمات عمومی استفاده از حداکثر ۱۵ درصد سطح اشغال و ۴۵ درصد تراکم در تمام حالات بلامانع است.

تبصره ۴- با استفاده از مزایای تفکیک مربوط به قطعات بزرگتر موضوع بندهای ۲-۳ و ۳-۳ هرگونه تفکیک تعدی ممنوع است و مراتب بایستی در سند مالکیت و صورتمجلس تفکیکی قید شود.

۴- مسکونی

مالکین منطقه باغ - مسکونی که داوطلبانه مایل به واگذاری ۶۰ درصد از سطح باغات خود به عنوان فضای سبز و سایر خدمات عمومی مورد نیاز باشند می توانند به جای منطقه باغ - مسکونی از انواع منطقه بندی های مسکونی استفاده کنند، مشروط بر اینکه :

- سطح مجموعه باغاتی که مشترکاً به صورت یکپارچه از این ضوابط استفاده می کنند از ۲۰ هزار مترمربع کمتر نباشد.

- سهم خدمات و فضای سبز عمومی حتی الامکان به صورت یکپارچه باشد.

- ضمن رعایت کامل مفاد مصوبه ۷۱/۲/۱۴ شورایی عالی شهرسازی و معماری تحت عنوان منطقه بندی مسکونی شهرها، ضوابط زیر را رعایت نمایند :

۴-۱- منطقه تک خانواری - با رعایت ضوابط مربوطه.

۴-۲- منطقه چند خانواری حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۵۰۰ مترمربع و حداکثر تراکم ۸۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۱۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۰۰٪.

۴-۳- منطقه آپارتمانی حداقل تفکیک، افراز و تقسیم ۱۰۰۰ مترمربع با تراکم ۱۰۰٪ و با افزایش سطح قطعات به بیش از ۳۰۰۰ مترمربع حداکثر ۱۲۰٪.

تبصره ۱- در حالی که سطح کل باغات به هم پیوسته در یک نقطه شهر کمتر از ۲۰ هزار مترمربع باشد استفاده از ضوابط این بند بلامانع است. در این صورت رعایت ضوابط منطقه بندی مسکونی همجوار الزامی است.

تبصره ۲- ۶۰ درصد اراضی واگذاری مالکین متناسب با کمبودهای موجود و با رعایت ضوابط طرح به فضای سبز عمومی و سایر خدمات اختصاص داده می شود.

ب - باغات داخل محدوده استحقاقی :

- حداقل تفکیک ۲ هکتار.

- در هر قطعه باغ احداث یک واحد مسکونی با حداکثر سطح اشغال ۱۵۰ مترمربع در ۲ طبقه و یک طبقه زیر زمین مجاز می باشد.

تبصره: در باغات موجود کوچکتر از ۱۵۰۰ مترمربع سطح اشغال حداکثر ۱۰ درصد مساحت زمین و ساختمان در دو طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز خواهد بود.

ج - اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی.

۱- در سطوح حاشیه ای فاقد کاربری ضوابط مربوط به اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده استحقاقی رعایت شود.

۲- تبدیل و تغییر کاربری اراضی کشاورزی یا آیش داخل محدوده قانونی که مشمول ضوابط محدوده استحقاقی قرار نمی گیرد در صورتی که طرح تفصیلی یا هادی آنها با پیش بینی خدمات مورد نیاز تهیه و به تصویب برسد مورد تایید است.

۳- تا زمانی که مالکین قصد تفکیک و ساختمان سازی ندارند می توانند از ضوابط مشابه اراضی کشاورزی داخل محدوده استحقاقی استفاده نمایند.

د- اراضی کشاورزی با آیش داخل محدوده استحقاقی .

- حداقل تفکیک اراضی شالیزار ۵ هکتار.

- حداقل اراضی زراعتی غیر شالیزار ۱۰ هکتار.

- حداقل اراضی زراعتی دیم ۲۰ هکتار.

در هر قطعه زمین کشاورزی احداث یک واحد مسکونی با حداکثر زیربنای ۲۵۰ مترمربع در

یک طبقه و یک طبقه زیرزمین اجازه داده می شود.

تبصره: در اراضی کشاورزی موجود کوچکتر از ۲۵۰۰ مترمربع سطح اشغال حداکثر ۱۰٪

مساحت زمین و ساختمان در یک طبقه و یک طبقه زیرزمین مجاز خواهد بود.

آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در

خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها.

(مصوب ۱۳۵۵/۲/۲۲)

فصل اول - کلیات و تعاریف

ماده ۱- از لحاظ اجرای مقررات مندرج در این آیین نامه کلمات و عبارات محدوده قانونی حریم

شهر (محدوده استحقاقی یا نفوذی) در مفاهیم زیر به کار رفته است :

۱- محدوده قانونی در شهرهایی که طرح جامع یا طرح هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده باشد شامل محدوده خدماتی به اضافه محدوده توسعه آینده شهر که در طرح جامع یا هادی منظور گردیده است خواهد بود مگر اینکه حدود حوزه شهرداری تعیین شده طبق ماده ۲ قانون شهرداری وسیع تر از آن باشد که در این صورت محدوده اخیرالذکر محدوده قانونی شناخته می شود و در مورد سایر شهرها محدوده قانونی همان حدود حوزه شهرداری است که طبق ماده ۲ قانون شهرداری تعیین می گردد.

۲- در شهرهایی که طرح جامع یا هادی برای آنها تهیه و به تصویب مراجع ذیربط رسیده و در طرح های مذکور محدوده استحقاقی یا نفوذی مشخص گردیده است حریم شهر همان محدوده استحقاقی یا نفوذی است و در مورد شهرهایی که فاقد طرح جامع یا هادی بوده و یا محدوده استحقاقی یا نفوذی در طرح های مذکور تعیین نشده باشد حریم شهر براساس ماده ۹۹ الحاقی به قانون شهرداری تعیین می گردد.

ماده ۲- ساختمان ها و تاسیساتی که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد می گردد به یکی از دو صورت زیر خواهد بود :

الف : شهرک به محلی اطلاق می شود که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها با حداقل ۵۰۰ قطعه زمین برای احداث واحدهای مسکونی به صورت مستقل یا آپارتمانی قابل تملک شخصی به اضافه ساختمان ها و تأسیسات مورد نیاز عمومی و اجتماعی سکنه به صورت مجتمع برای سکونت و تأمین نیازهای عمومی و اجتماعی و رفاهی شاغلین بخشهای مختلف اقتصادی و اجتماعی یک منطقه یا به منظور رفع کمبود مسکن و جلوگیری از توسعه بی تناسب شهرهای مجاور و یا به صورت مراکز تفریحی جهت استفاده مردم یک منطقه یا مردم سراسر کشور به وجود آمده امور آن به وسیله هیأتی که توسط ساکنان و مالکان انتخاب می شوند و با خودیاری ساکنان و مالکان اداره می شود.

ب: غیر شهرک به ساختمان‌ها و تأسیساتی اطلاق می‌شود که برای تأمین نیازمندی‌های عمومی، اقتصادی، تجاری، اجتماعی، بهداشتی، تفریحی، آموزشی و نظایر آن در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها ایجاد گردد. در صورتی که ساختمان‌های دیگری نیز به اقتضای نوع فعالیت در مجاورت تأسیسات مذکور ایجاد شود واحد علیحده محسوب نمی‌شود و از نظر ثبتی قابل تجزیه و تفکیک نیست.

ماده ۳- تفکیک و تقسیم اراضی واقع در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به قطعات کمتر از بیست هکتار تابع ضوابط و ترتیبات زیر می‌باشد:

الف: در مورد اراضی شهرک‌ها تشریفات و ضوابط مقرر در فصل سوم این آیین‌نامه باید انجام گردد.

ب: در مورد اراضی غیر شهرک تفکیک تحت شرایط و ترتیبات زیر مجاز خواهد بود:

۱- هدف از تفکیک، اجرای طرح مشخصی باشد که طبق مقررات مربوط مورد موافقت مراجع ذیربط قرار گرفته باشد.

۲- مساحت قطعات تفکیکی معادل و متناسب با اجرای طرح مورد نظر باشد.

۳- انجام عملیات ساختمانی یا تأسیساتی طرح در زمین مورد نظر امکان‌پذیر باشد و مغایرتی با ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین‌نامه نداشته باشد.

۴- اعلام نظر وزارت کشاورزی و منابع طبیعی یا واحدهای تابع آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد مبنی بر عدم قابلیت تولید زراعی اراضی و اقتصادی نبودن بهره‌وری کشاورزی از زمین مورد نظر و مناسب بودن آن برای اجرای طرح نسبت به اراضی دیگر همان حوزه کشاورزی.

۵- تقاضا و نقشه تفکیکی ضمن رعایت کلیه شرایط بالا مورد تصویب مراجعی که در حوزه هر استان اختیار صدور پروانه‌های ساختمانی را در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها دارند قرار گرفته باشد.

تبصره ۱- ادارات ثبت مجاز نخواهند بود هیچ نوع تقاضای تفکیکی را به قطعات کوچک‌تر از بیست هکتار قبل از اینکه مورد تصویب مراجع فوق‌الذکر قرار گرفته و ابلاغ شود بپذیرند و نسبت به آن اقدام کنند.

تبصره ۲- در محدوده مسکونی روستاها صدور اجازه تفکیک با رعایت قوانین جاری کشور و در حدود نیازهای سکوتی و اجتماعی روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها یا واحدهای تابعه آن وزارت که اختیارات لازم به آنها تفویض شده باشد خواهد بود.

فصل دوم - ایجاد ساختمان ها و تأسیسات غیر شهرک

ماده ۴- ایجاد هرگونه ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مستلزم رعایت ضوابط عمومی زیر است :

۱- رعایت حریم نسبت به راه ها، دریا، رودخانه، جنگلها، دریاچه ها، تالاب ها، نهرهای عمومی، قنوات و چاه ها، مسیل ها، خطوط و پایه های انتقال نیروی برق، خطوط و پایه ها و تأسیسات مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راه ها یا تأسیسات عمرانی، لوله های انتقال نفت و گاز، سدها و کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، تأسیسات نظامی و انتظامی و امنیتی و مرزی، تصفیه خانه های آب و فاضلاب، سیل بندها و سیل گیرها و سایر تأسیسات عمومی و عمرانی و ابنیه و آثار تاریخی و همچنین رعایت ضوابط مقرر توسط مراجع ذیربط در مورد بهداشت عمومی و بهسازی و حفاظت محیط زیست.

۲- مدخل هر ساختمان باید گذرگاهی باشد که لااقل ۸ متر عرض داشته و این گذرگاه در هر حال باید با شبکه معابر عمومی ارتباط داشته باشد.

۳- رعایت قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی رویه درخت در مورد اراضی مشجر و باغات و ضوابط مربوط به قانون مذکور و آیین نامه های مربوط به آن.

۴- منظور داشتن حداقل ۷۵ درصد از مساحت زمین به صورت فضای باز و در صورتیکه ساختمان بیش از یک طبقه باشد عدم تجاوز مساحت کل زیربنای ساختمان از ۵۰ درصد مساحت زمین.

۵- ارایه طرحی که به تصویب مراجع ذیربط دولتی رسیده باشد و در مواردی که مرجع مشخصی برای تصویب طرح وجود ندارد تأیید مراجع مقرر در ماده ۶ این آیین نامه .

۶- اخذ پروانه ساختمان با رعایت ماده ۶ این آیین نامه و رعایت مشخصات مندرج در پروانه مذکور .

تبصره ۱- ضوابط مذکور در بند ۱ این ماده در صورتی لازم الرعایه خواهد بود که آن ضوابط به موجب مقررات قانونی وضع و اعلام شده باشد و یا از طرف سازمان های ذیربط در حدود قانون به مراجع صادر کننده پروانه ابلاغ گردیده باشد .

تبصره ۲- دستورالعمل طرز اجرای بند ۶ این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

تبصره ۳- در محل هایی که طرح جامع منطقه ای یا ناحیه ای برای آنها تهیه گردیده و به تصویب مراجع مقرر در قوانین مربوط برسد و یا به عنوان قطب کشاورزی یا صنعتی تعیین شود هرگاه ضوابط مشخصی در طرح های فوق الذکر از لحاظ تفکیک اراضی و ساختمان و ایجاد تأسیسات عمومی مقرر شده باشد ضوابط مذکور در صدور پروانه ساختمان و ایجاد شهرک و صدور اجازه تفکیک ملحوظ خواهد گردید.

«وزارت مسکن و شهرسازی موظف است طرح های منطقه ای یا ناحیه ای را در محدوده یک ناحیه شامل یک یا چند شهرستان، تحت عنوان طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای، به همراه طرح جامع شهرهای مراکز شهرستان های مشمول ناحیه را برای یک دوره بیست ساله تهیه و کاربری های اراضی و ضوابط و مقررات تفکیک زمین و احداث بنا را در محدوده شهرستان یا شهرستان های مذکور تعیین و برای تصویب به شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیشنهاد نماید.

رعایت کلیه ضوابط مقرر در طرح های توسعه و عمران (جامع) ناحیه ای مصوب و ضوابط زیست محیطی در تهیه و اجرای طرح های جامع و هادی کلیه شهرهای واقع در ناحیه مشمول طرح های توسعه و عمران مذکور یا احداث شهر و شهرک های جدید همچنین استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرهای واقع در ناحیه یادشده ضروری است .

تغییرات طرح های منطقه ای پس از بررسی کارشناسی در وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری رسیده و تغییرات طرح های ناحیه ای پس از بررسی کارشناسی توسط سازمان مسکن و شهرسازی استان در صورتی که مغایر با اساس طرح نباشد به تصویب کمیسیون ماده ۵ قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری با حضور نماینده وزارت نیرو می رسد و در صورت وجود مغایرت اساسی باید به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری برسد.

یک نسخه از مدارک فنی طرح ها شامل مطالعات و نقشه ها و تغییرات آنها در دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در وزارت مسکن و شهرسازی و یک نسخه دیگر از آنها در دبیرخانه کمیسیون ماده (۵) در سازمان مسکن و شهرسازی استانها نگهداری خواهد شد.

سازمان های مسکن و شهرسازی وظیفه دارند عملکردها را با طرح های مصوب تطبیق و موارد تخلف را به استانداری ها و وزارت مسکن و شهرسازی گزارش نمایند.

رعایت بند ۳ تبصره ۷۲ قانون برنامه دوم در طرح های فوق الذکر ضروری است همچنین احداث شهرها و شهرک های جدید در مناطق چهارگانه سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.»

تبصره ۴- حریم مذکور در بند (۱) این ماده نسبت به راه ها، به عنوان نوارحفاظتی که احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات در آن ممنوع می باشد عبارت است از: تا عمق (۱۵۰) متر در طرفین ورودی کلیه راههای بین شهری به طول (۵) تا (۲۰) کیلومتر از انتهای محدوده استحفاظی هر شهر، مناطق حساسی که در بقیه طول راه ممکن است در معرض ساختار و ساز قرار گیرند به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه و تا عمق (۱۵۰) متر از منتهی الیه حریم قانونی راه در طرفین تمام طول جاده های کمربندی که خارج از محدوده استحفاظی شهرها واقع می گردند. رعایت مقررات مربوط به حریم قانونی راه ها در تمام موارد الزامی است.

تعیین طول مناسب نوار حفاظتی هر یک از راه های بین شهری بر حسب اهمیت و قابلیت توسعه شهر و همچنین تعیین حدود نوار حفاظتی در بقیه طول راه ها که مشمول ممنوعیت احداث هرگونه ساختمان و تأسیسات قرار می گیرند، برعهده کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه می باشد. در مواردی که ساختمان ها و تأسیساتی طبق ضوابط مقرر در این آیین نامه و پس از اخذ پروانه در خارج از حدود نوار حفاظتی مزبور یا در منتهی الیه حریم قانونی در بقیه طول راه ها ساخته می شوند، لازم است نقشه چگونگی دسترسی آنها با خطوط مواصلاتی به تأیید وزارت راه و ترابری برسد.

ایجاد خطوط و پایه های انتقال نیروی برق و شبکه های مخابراتی، پل ها و تونل های واقع در مسیر راهها، لوله های انتقال نفت و گاز و کانال ها و شبکه های آبیاری، خطوط و لوله های آبرسانی، سیل بندها و سیل گیرها بعد از حریم راه ها از شمول این آیین نامه مستثنی و تابع قوانین و مقررات مربوط، می باشد.

ماده ۵- در اراضی خارج از محدوده قطب های کشاورزی که مساحت آن پنجمزار مترمربع یا بیشتر باشد ایجاد ساختمان در حدود احتیاجات کشاورزی و سکونت شخص مالک یا کشاورز یا کارگران کشاورزی تا میزان حداکثر ۴ درصد مساحت زمین مشروط بر اینکه مساحت زیربنای ساختمان از ۶۰۰ مترمربع تجاوز نکند مجاز است و بدون نیاز به اجرای بند ۵ ماده ۴ این آیین نامه پروانه ساختمان صادر می گردد.

ماده ۶- صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت های لازم برای اینکه ساختمان طبق مشخصات و شرایط و ضوابط مندرج در پروانه بنا گردد و ضوابط مقرر در ماده (۴) این آیین نامه در مورد آنها رعایت شود، در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها به عهده مرجعی خواهد بود که در هر ناحیه توسط استانداری تعیین می گردد.

مناطق که صدور پروانه ساختمان و اعمال نظارت در آنها الزامی است به شرح زیر می باشند :

الف - مناطق مجاور شهرهای بزرگ یا حدفاصل شهرهای نزدیک به هم که امکان توسعه و اتصال آنها به یکدیگر وجود دارد و همچنین اراضی مجاور و نزدیک به راه های مواصلاتی کشور که حدود آنها توسط کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه تعیین و قبلاً از طریق انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز، اعلام می گردد.

ب - مناطق حساسی که در طول راه ها بعد از منتهی الیه نوار حفاظتی یا حریم قانونی راه ممکن است مورد ساخت و ساز قرار گیرند و به تشخیص کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه احداث بعضی از ساختمان های مجاز در آنها مشمول صدور پروانه و نظارت ساختمانی می گردد.

ج - مناطقی که بنا به مقتضیات محل به پیشنهاد استاندار و تصویب کمیسیون موضوع ماده (۱۳) این آیین نامه با اعلام قبلی و انتشار آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار محلی و مرکز احداث تمام یا بعضی از انواع ساختمان ها در آنها مشمول دریافت پروانه می گردد.

د - رعایت ضوابط مقرر در بندهای (۱) تا (۳) ماده (۴) این آیین نامه در مورد کلیه مناطق الزامی است.

ماده ۷- مراقبت و اعمال نظارت در رعایت ضوابط مقرر در این آیین نامه و تأمین تسهیلات لازم برای انجام فعالیت های سالم و هماهنگ ساختمانی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و راهنمایی و ارشاد کسانی که قصد ایجاد ساختمان و تأسیسات در این قبیل نقاط دارند و جلوگیری از تخلفات ساختمانی در حوزه هر استان یا فرمانداری کل به عهده استاندار یا فرماندار کل می باشد که با استفاده از سازمان های دولتی واقع در حوزه استان این وظیفه را انجام دهد.

ماده ۸- هرگاه در ایجاد ساختمان ها و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و در خارج از قطب های کشاورزی رعایت ضوابط مقرر در این آیین نامه نشده باشد به طریق زیر عمل خواهد شد :

۱- بنا به تشخیص مهندسين و تكنيسين های ساختمانی و تأسیساتی که از طرف استاندار مأمور نظارت شده اند یا تقاضای کتبی سازمان های ذیربط دولتی و یا بنا به اعلام فرمانداران و بخشداران که مورد تأیید مرجع صادر کننده پروانه باشد از طرف استاندار یا فرماندار کل قرار گیرد دستور توقف عملیات ساختمانی صادر و از ادامه کار آن جلوگیری خواهد شد تا تکلیف آن طبق مقررات بند ۲ این ماده تعیین شود.

۲- اعم از اینکه عملیات ساختمانی خاتمه یافته و مورد بهره برداری قرار گرفته و یا نگرفته و یا ساختمان و تأسیسات قبل از اتمام متوقف و از ادامه آن جلوگیری شده باشد اتخاذ تصمیم در مورد کیفیت رفتار با متخلف با توجه به قوانین و مقررات جاری کشور و تعیین نحوه بهره برداری یا ادامه کار ساختمان به عهده یک هیأت پنج نفری مرکب از نمایندگان استانداری، انجمن استان، اداره کل مسکن و شهرسازی، اداره کل کشاورزی و منابع طبیعی و اداره کل صنایع و معادن خواهد بود. در اتخاذ تصمیم هیأت مذکور اکثریت سه رأی موافق مناط اعتبار است.

تبصره: کمیسیون مکلف است حداکثر ظرف مدت دو ماه از تاریخ توقف عملیات ساختمانی و یا اعلام تخلف به موضوع رسیدگی و تصمیم خود را اعلام نماید.

ماده ۹- هرگونه ساختمان اعم از ساختمان های مسکونی و عمومی و اجتماعی در محدوده مسکونی روستاها که در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها قرار داشته باشد تا زمانی که از طرف وزارت تعاون و امور روستاها ضوابط و مقررات خاصی ایجاد و به موقع اجراء گذاشته نشده است تابع عرف محلی خواهد بود و تعیین محدوده مسکونی هر روستا به عهده وزارت تعاون و امور روستاها می باشد.

ماده ۱۰- ایجاد ساختمان ها و تأسیسات نظامی، انتظامی، امنیتی، مرزی و همچنین ساختمانها و تأسیسات مربوط به طرح های آب و فاضلاب و برق، لوله کشی های نفت و گاز، تأسیسات فنی مربوط به اکتشاف و استخراج نفت و گاز، خطوط ارتباطی و مخابراتی و واحدها و مجتمع های مسکونی و سایر تأسیسات متعلق به سازمان های دولتی یا وابسته به دولت و شهرداری ها در خارج از محدوده قانونی شهرها تابع پروژه ها، و طرح های مصوب توسط مراجع و مقامات صلاحیتدار مربوط می باشد و مقامات تهیه کننده و تصویب کننده این

قبیل پروژه ها و طرح ها باید رعایت ضوابط عمومی ایجاد ساختمان و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها را به ترتیبی که در این آیین نامه مقرر شده است برحسب مورد بنمایند.

فصل سوم - احداث شهرک

ماده ۱۱- در مورد ایجاد شهرک رعایت ضوابط زیر الزامی است :

۱- دریافت گواهی از ادارات کشاورزی و منابع طبیعی، تعاون و امور روستاهای محل مبنی بر بلا مانع بودن استفاده از زمین و نیز گواهی شرکت های آب و برق منطقه ای از نظر وجود و یا امکان ایجاد منابع آب و برق کافی برای تأمین احتیاجات شهرک.

۲- ارائه سند مالکیت به نام متقاضی .

۳- تعیین و معرفی مهندس مشاور شهرسازی و معماری مجاز مسئول، تهیه طرح و نظارت ساختمان شهرک.

۴- منظور داشتن حداقل سی درصد کل مساحت زمین موضوع طرح برای معابر عمومی و فضای سبز و میادین و تأسیسات عمومی و اجتماعی و تجهیزات شهری که غیرقابل تملک خصوصی باشد.

۵- رعایت ضوابط مقرر در ماده ۴ این آیین نامه در هر مورد که به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی قابل انطباق با ضوابط شهرک سازی باشد.

ماده ۱۲- احداث شهرک مستلزم دریافت پروانه می باشد و دارنده پروانه شهرک سازی حق واگذاری یا انتقال پروانه را به دیگری ندارد مگر با موافقت وزارت مسکن و شهرسازی.

تبصره: ترتیب صدور پروانه تأسیس شهرک و پروانه بهره برداری از شهرک طبق دستورالعملی خواهد بود که به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد رسید.

ماده ۱۳- به منظور بررسی و اتخاذ تصمیم مقدماتی در مورد پیشنهادهای مربوط به احداث شهرک های جدید براساس مقتضیات و نیازهای منطقه و اجرای وظایف مقرر در این آیین نامه و یا دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ در مرکز هر استان کمیسیونی به ریاست استاندار و شرکت مقامات زیر تشکیل می گردد و تصمیمات آن با رأی اکثریت مجموع اعضاء مناط اعتبار خواهد بود :

۱- معاون استاندار در امور عمرانی که ضمناً قائم مقام استاندار در غیبت او خواهد بود.

۲- مدیرکل مسکن و شهرسازی استان که ضمناً دبیری کمیسیون را نیز به عهده خواهد داشت.

۳- مدیرکل کشاورزی و منابع طبیعی استان.

۴- رئیس دفتر مهندسی استان.

۵- رئیس دفتر برنامه و بودجه استان.

۶- مدیرکل راه و ترابری استان.

۷- مسئول جهاد سازندگی استان.

تبصره ۱- در استان مرکزی به جای مدیر کل مسکن و شهرسازی استان نماینده واحد شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی و به جای رئیس دفتر مهندسی استان نماینده حوزه معاونت عمرانی وزارت کشور عضویت کمیسیون را خواهند داشت و در مواقع لزوم از دبیر شورای نظارت بر گسترش شهر تهران نیز برای شرکت در کمیسیون دعوت به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲- در استان هایی که شوراهای هماهنگی و نظارت بر توسعه وجود داشته یا بعداً ایجاد شود دبیران شوراهای مذکور نیز عضویت کمیسیون را خواهند داشت.

تبصره ۳- در هر مورد که حضور نمایندگان سازمان حفاظت محیط زیست یا وزارت اطلاعات و جهانگردی یا هر یک از سازمان های دیگر دولتی در کمیسیون لازم و میسر تشخیص شود از آنها نیز دعوت بعمل خواهد آمد.

ماده ۱۴- انجام عملیات مربوط به تفکیک ثبتي اراضی شهرک ها منوط به اتمام عملیات زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک می باشد و بر حسب مورد ممکن است عملیات اجرایی زیربنایی و صدور پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک به مراحل مختلف تقسیم گردیده پس از خاتمه عملیات هر قسمت پروانه بهره برداری و اجازه تفکیک نسبت به آن قسمت صادر و به احداث کننده شهرک تسلیم شود ، همچنین در مواردی که به تشخیص کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ این آیین نامه ایجاب کند می توان پروانه بهره برداری را از لحاظ امکان تفکیک و فروش قطعات ساختمان ها و اراضی قبل از اتمام عملیات اجرایی زیربنایی نسبت به هر قسمت از شهرک صادر نمود. مشروط بر اینکه از متقاضی تضمین کافی که ترتیب آن در دستورالعمل موضوع تبصره ماده ۱۲ این آیین نامه مقرر خواهد گردید برای اتمام عملیات زیربنایی قسمت های مذکور اخذ شود.

ماده ۱۵- در مورد شهرک هایی که قبل از تصویب این آیین نامه شروع به احداث شده است اجازه انجام عملیات شهرسازی و ساختمانی پس از رسیدگی و تصویب پروژه شهرک توسط کمیسیون مقرر در ماده ۱۳ این آیین نامه و اخذ تضمین کافی برای تکمیل عملیات زیربنایی توسط اداره کل مسکن و شهرسازی استان مربوط صادر خواهد شد.

تبصره ۱- دستورالعمل طرز اجرای این ماده و تعیین آن مقدار از ضوابط مقرر در مورد شهرک های جدیدالاحداث که رعایت آنها در این قبیل شهرکها لازم و امکان پذیر باشد و کیفیت اخذ تضمین برای تکمیل عملیات زیربنایی با توجه به شرایط خاص هر یک از انواع این قبیل شهرک ها توسط وزارت مسکن و شهرسازی تصویب و برطبق آن رفتار خواهد شد.

تبصره ۲- در صورتی که نحوه تفکیک اراضی این قبیل شهرک ها با ضوابط مقرر برای هر یک هماهنگ نباشد با صدور اجازه اصلاح نقشه تفکیکی توسط کمیسیون موضوع ماده ۱۳ این آیین نامه اصلاحات لازم در نقشه تفکیکی به عمل خواهد آمد.

ماده ۱۶- وظایف و اختیاراتی که در این آیین نامه برای استاندار یا سایر مقامات در استان تعیین شده است به عهده فرماندار کل وسایر مقامات مربوط در فرمانداری کل خواهد بود.

قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری

(مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۴)

- ماده ۱-** دولت مکلف است همه ساله حداقل ده درصد (۱۰٪) تعداد واحدهای مسکونی، شهری منظور شده در برنامه های پنج ساله توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور را از طریق فراهم کردن تسهیلات لازم برای ساخت مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و عرضه بصورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تأمین نماید.
- ماده ۲-** پنجاه درصد (۵۰٪) اعتبار لازم جهت احداث واحدهای مسکونی موضوع این قانون همه ساله در بودجه عمومی منظور و بقیه اعتبار از طریق تسهیلات بانکی تأمین می شود.
- ماده ۳-** مبالغ دریافتی بابت اجاره بها، اجاره به شرط تملیک و یا فروش، به حسابی که به وسیله خزانه نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می شود واریز می گردد و هر ساله معادل صددرصد (۱۰۰٪) وجوه مذکور در اختیار دستگاه بهره بردار قرار می گیرد تا به منظور بازپرداخت تسهیلات بانکی و نگهداری و تعمیر واحدهای ساخته شده و احداث واحدهای جدید مطابق ضوابط و بودجه مصوب هزینه نماید.
- در صورتی که دستگاه بهره بردار، شهرداری ها باشند از شمول این ماده مستثنی هستند.
- ماده ۴-** به دولت اجازه داده می شود به منظور بهره برداری و اخذ مال الاجاره و بازپرداخت وام بانکی مربوط، واحدهای استیجاری احداث شده را به شهرداری های مربوط واگذار نماید تا زیر نظر شورای شهر به افراد واجد شرایط واگذار نمایند.
- ماده ۵-** شرایط متقاضیان اجاره یا اجاره به شرط تملیک با حفظ اولویت برای متقاضیان جوان متأهل و افراد کم درآمد و زنان سرپرست خانوار، میزان اجاره بهای ماهانه، ضریب افزایش سالانه آن، مدت اجاره و سایر شرایط لازم در آئین نامه ای که بنا به پیشنهاد وزارت خانه های مسکن و شهرسازی و کشور به تصویب هیأت وزیران می رسد، تعیین می شود.
- ماده ۶-** به سازندگان واحدهای مسکونی استیجاری در محدوده شهرهایی که هر سه سال یک بار به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی اعلام خواهد شد، به شرط رعایت ضوابط مندرج در این قانون تسهیلات و معافیت های زیر تعلق می گیرد :
- الف - مجتمع های مسکونی دارای بیش از (۳) واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن ساخته شود، چنانچه حداقل به مدت (۵) سال تمام به اجاره واگذار شود، علاوه بر

استفاده از مزایای مسکن اجتماعی و حمایتی، در طول مدت اجاره از صددرصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف و از بابت هزینه حق الثبت مربوط به اعطای تسهیلات بانکی، مشمول تبصره ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - می گردند.

ب - دولت موظف است سازندگان مجتمع های مسکونی دارای (۶) واحد استیجاری و بیشتر را از طریق اعطای اولویت در واگذاری اراضی، اعطای تخفیف در بهای واگذاری اراضی، تقسیط بهای اراضی، اعطای تسهیلات بانکی و تقبل بخشی از سود تسهیلات در دوره مشارکت مدنی و فروش سهم الشرکه بانک (فروش اقساطی)، صدور مجوزهای قانونی و سایر اقدامات ضروری حمایت نماید.

ماده ۷- شهرداری ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۶) این قانون، پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری با مدت معلوم» را درج نمایند.

ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در صورت مجلس تفکیکی این گونه ساختمان ها، باید عبارت یاد شده را قید کنند.

تبصره: مدت یاد شده، در آئین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود.

ماده ۸- در صورتی که پیش از انقضای مدت مذکور در گواهی پایان کار، مالک، قصدفروش، صلح، هبه، ترهین یا اعمال هر نوع حقوق مالکانه دیگر را داشته باشد، موضوع انتقال تعهد اولیه به ایادی بعدی و لزوم بهره برداری از ملک به صورت استیجاری تا پایان مدت مذکور و قبول منتقل الیه در سند مربوط قید شود.

تبصره: تنظیم هر نوع سند رسمی در مورد واحدهای مسکونی استیجاری موضوع این قانون جز سند اجاره، موکول به رعایت مفاد این قانون خواهد بود.

ماده ۹- چنانچه از ملکی که دارای پروانه ساختمانی با قید «ساختمان استیجاری با مدت معلوم» است، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی و تأیید وزارت امور اقتصادی و دارایی، کمتر از مدت قید شده به صورت استیجاری مسکونی بهره برداری شود، مالک ملک موظف است دو برابر معافیت ها و تسهیلات منظور شده در این قانون را به نرخ روز هزینه های مربوط، به عنوان جریمه عدم اجرای تعهد، به دستگاه ذی ربط بپردازد و در صورت استفاده از زمین دولتی، مابه التفاوت بهای زمین به قیمت کارشناسی روز وصول جریمه، دریافت و دین حاصل از فروش اقساطی متخلف، حال خواهد شد.

تبصره ۱- در صورت انتقال قهری ملک، ورثه یا قائم مقام مالک مختارند حالت استیجاری ملک را تا پایان مدت تعهد حفظ کنند و (با رعایت مفاد توافق شده با مستأجر) یا با پرداخت مابه التفاوت معافیت ها و تسهیلات، حذف باقی مانده مدت اجاره را اخذ نمایند.

تبصره ۲- جهت احراز بهره برداری استیجاری مسکونی از ملک، اسناد رسمی اجاره ای یا قبوض مفاصا حساب های مالیاتی، ملاک خواهد بود.

ماده ۱۰- تسهیلات مندرج در این قانون به اشخاص حقیقی و حقوقی تعلق می گیرد. بانک ها برای این منظور نیز مجازند اعطای تسهیلات نمایند و اعطای تسهیلات بانکی مانع از انعقاد قرارداد اجاره نبوده و فروش اقساطی کل سهم شرکت بانکی به سازنده بلامانع است.

ماده ۱۱- کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای مفید صد و بیست (۱۲۰) مترمربع و کمتر که به منظور سکونت به اجاره واگذار می گردد از پرداخت صددرصد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد اجاره معاف می باشند.

ماده ۱۲- آئین نامه اجرایی این قانون ظرف دو ماه به وسیله وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است هر ۶ ماه یک بار گزارش عملکرد این قانون را به کمیسیون مسکن و شهرسازی و راه و ترابری مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید. قانون فوق مشتمل بر دوازده ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و چهارم خرداد ماه یکم هزار و سیصد و هفتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۷/۳/۳۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

آئین نامه شرایط متقاضیان اجاره واحدهای استیجاری

(مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۸)

ماده ۱- کلیه اشخاص حقیقی متقاضی اجاره و یا اجاره به شرط تملیک باید دارای شرایط زیر باشند :

۱- حداکثر درآمد متقاضی معادل دو (۲) برابر حداقل حقوق و دستمزد موضوع قانون کار باشد. برای تعیین میزان درآمد دارندگان مشاغل آزاد، به روش مقتضی به تشخیص دستگاه بهره بردار اقدام و در مورد متقاضیان حقوق بگیر بر اساس احکام استخدای و یا فهرست پرداخت حق بیمه عمل خواهد شد.

۲- فاقد مسکن یازمین با کاربری مسکونی دربانک اطلاعات سازمان ملی زمین و مسکن (سازمان مسکن و شهرسازی استان) باشد.

۳- متأهل و یا سرپرستی خانوار بر عهده وی باشد.

۴- حداقل دارای ده (۱۰) سال سابقه سکونت متوالی، در شهر مورد تقاضا باشد.

مرجع تشخیص سابقه سکونت، دستگاه بهره بردار خواهد بود.

تبصره ۱- برای ساکنین شهرهای کوچک، اشتغال در شهرهای بزرگ همجوار بلامانع است و سابقه سکونت در شهرهای بزرگ برای تسجیل سابقه سکونت در شهرهای جدید کفایت می نماید.

تبصره ۲- حداقل مدت سکونت برای متقاضیانی که از شهرهای بزرگ به شهرهای کوچک مهاجرت نموده یا می نمایند یک سال تعیین می گردد.

تبصره ۳- مقررات موضوع این بند شامل آن دسته از کارکنان دولت که به خواست دستگاه متبوع خود به شهر مورد تقاضا منتقل شده یا می شوند، نمی گردد.

تبصره ۴- دانشجویان متأهل به شرط داشتن شرایط سکونت در خوابگاه های متعلق به دانشگاه و یا مؤسسات آموزش عالی محل تحصیل، فقط برای اجاره، واجد شرایط موضوع این ماده محسوب می شوند.

ماده ۲- واحدهای مسکونی موضوع قانون با رعایت اولویت های زیر به متقاضیان واگذار می شود.

- ۱- زوج های جوان تا ۲ سال سابقه ازدواج : ۵ امتیاز
(به ازای هر دو سال افزایش سنوات ازدواج یک امتیاز کسر می گردد)
- ۲- خانواده های دارای سرپرست زن : ۴ امتیاز
- ۳- خانواده های دارای یک فرزند : ۳ امتیاز
(به ازای هر فرزند بیشتر یک امتیاز کسر می گردد)
- ۴- کارکنان و کارگران دولت در ازای هر سال عضویت در شرکت های تعاونی مسکن :
۵. امتیاز (حداکثر ۴ امتیاز)
- ۵- دارا بودن حساب پس انداز مسکن به ازای هر دوره انتظار : ۵. امتیاز (حداکثر ۳ امتیاز)
- ۶- به ازای هر سه سال مازاد بر مدت سکونت مندرج در بند ۴ ماده (۱) :
۱ امتیاز (حداکثر ۵ امتیاز)
- ۷- خانواده معظم شهدا، جانبازان، اسراء، آزادگان و مفقودالائرها : ۲ امتیاز
- ۸- درآمد برابر با حداقل حقوق و دستمزد اعلامی دولت : ۵ امتیاز
(به ازای هر پنجاه هزار ریال درآمد اضافه بر حداقل اعلامی یک امتیاز کسر می گردد)
- ماده ۳-** میزان اجاره بهای سالانه بر حسب جمعیت شهرها و متناسب با قیمت تمام شده واحدهای مسکونی به شرح ذیل تعیین می گردد.
- ۱- تهران هفت درصد (۷٪) قیمت تمام شده
- ۲- شهرهای با بیش از یک میلیون نفر جمعیت شش درصد (۶٪) قیمت تمام شده
- ۳- شهرهای بین دویست و پنجاه هزار تا یک میلیون نفر جمعیت پنج درصد (۵٪) قیمت تمام شده
- ۴- شهرهای کمتر از دویست و پنجاه هزار نفر جمعیت چهار درصد (۴٪) قیمت تمام شده
- تبصره:** مرجع تعیین قیمت تمام شده واحد مسکونی در هر سال، وزارت مسکن و شهرسازی می باشد.
- ماده ۴-** قرارداد اجاره حداکثر برای مدت دو (۲) سال منعقد خواهد شد و در سال دوم مبلغ اجاره بها برابر با ضریب تورم سالانه بخش مسکن افزایش می یابد. تمدید این قرارداد در

صورت بقاء شرایط لازم تنها برای یک دوره مجاز می باشد و در صورت تمدید قرارداد، مبلغ اجاره بها مجدداً با روش ماده (۳) و رعایت ضریب افزایش محاسبه می شود.

ماده ۵- دستگاه های بهره بردار در واگذاری واحدهای استیجاری به متقاضیان خود موظف به رعایت شرایط و اولویت های مندرج در این آیین نامه می باشند.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی مسئول نظارت بر حسن اجرای این آیین نامه و صدور دستورالعمل اجرایی مربوط خواهد بود.

معاون اول رییس جمهور - حسن حبیبی

لایحه قانونی حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی

(مصوب ۱۳۵۸/۱۰/۱۷)

به منظور جلوگیری از اتلاف حقوق پیش خریداران واحدهای مسکونی که به سازندگان شهرکها مبلغی را به عنوان پیش پرداخت می پردازند، ماده واحده زیر تصویب می گردد :

ماده واحده: کلیه پیش پرداخت ها به شرکت های سازنده شهرک ها و یا مجموعه های ساختمانی بیش از ده دستگاه، از طرف خریداران باید به حسابی در بانک مسکن به نام همان شرکت واریز گردد و بانک با توجه به پیشرفت عملیات ساختمانی از آن حساب به شرکت وجه پرداخت نماید و شرکت ها حق وصول مستقیم پول از پیش خریداران را ندارند.

تبصره ۱- سازندگان قبل از افتتاح حساب در بانک مسکن باید طرح کامل تأیید شده از طرف مقامات ذیصلاح را به ضمیمه نمونه قرارداد خریداران به بانک تسلیم نمایند.

تبصره ۲- عرصه و اعیان طرح و منابع مالی مربوط تا میزان ارزش طلب پیش خریداران و بانک، قبل از انتقال قطعی واحدهای مسکونی به پیش خریداران، توسط اشخاص حقیقی و حقوقی قابل تأمین نبوده و فقط تأمین کنندگان منابع مالی طرح چنین حقی را خواهند داشت.

تبصره ۳- آیین نامه اجرایی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مسکن و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب شورای انقلاب خواهد رسید .

آئین نامه اجرایی قانون حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی

(مصوب ۱۳۷۴/۱۰/۱۳)

ماده ۱- کلیه سازندگان مجموعه های مسکونی بیش از ده واحد و طرح های عمران و توسعه زمین شهری که در اجرای این آیین نامه قصد تأمین قسمتی از هزینه های اجرایی طرح، از طریق پیش فروش واحدهای مسکونی در دست احداث را داشته باشند، مشمول این آیین نامه هستند و از این پس در این آیین نامه به اختصار سازندگان نامیده می شوند.

تبصره: کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و شرکت های دولتی، نهادهای عمومی غیردولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، نیروهای مسلح و شرکت های تعاونی مسکن که اقدام به احداث مسکن برای استفاده اعضای خود می نمایند، مشمول این آیین نامه نمی شوند.

ماده ۲- کلیه سازندگان مکلفند طرح خود را جهت تأیید و دریافت مجوز انتشار آگهی پیش فروش به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط تسلیم نمایند.

ماده ۳- سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها موظفند حداکثر ظرف پانزده روز پس از دریافت درخواست مکتوب سازنده منضم به اسناد و مدارک لازم طبق دستورالعمل اجرایی موضوع ماده (۸) این آیین نامه نسبت به تأیید طرح و یا ارائه نظرات اصلاحی به سازنده یا وکیل قانونی وی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه سازمان مسکن و شهرسازی استان در مهلت یادشده اظهارنظر نکند، سازندگان پروژه های تکیصد واحد مسکونی و معادل ده هزار (۱۰۰۰۰) مترمربع زیربنای ناخالص می توانند به طور مستقیم و بدون دریافت مجوز، مطابق با ماده (۴) این آیین نامه اقدام به انتشار آگهی نمایند.

تبصره ۲- مدت یادشده برای پروژه های از یکصد و یک تا پانصد واحد مسکونی و حداکثر معادل پنجاه هزار (۵۰۰۰۰) مترمربع زیربنای ناخالص، یک ماه است.

ماده ۴- سازنده مکلف است شماره مجوز انتشار، محل و مشخصات عمومی طرح، تعداد واحدها، حدود قیمت، زمان تحویل واحدها و سایر اطلاعات را طبق مفاد مجوز مربوط، به وضوح در آگهی پیش فروش قید کند.

ماده ۵- وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری بانک مسکن قرارداد نمونه ای را که در بردارنده تضمین حمایت از حقوق پیش خریداران، سازندگان و بانک مسکن باشد،

تنظیم و منتشر می نماید تا خریداران، سازندگان و بانک بتوانند براساس آن، قرارداد مربوط را تنظیم نمایند.

ماده ۶- سازنده مکلف است حسابی (حساب جاری قرض الحسنه یا سپرده کوتاه مدت) به نام خود در بانک مسکن افتتاح نماید. پیش خریداران باید وجوه مربوط به پیش خرید واحدهای مسکونی را به این حساب واریز نمایند. برداشت سازنده از حساب یادشده تنها با ارائه گواهی و تأیید مهندس ناظر پروژه مبنی بر پیشرفت فیزیکی و ریالی پروژه امکان پذیر خواهد بود.

تبصره: بانک مسکن می تواند براساس قرارداد موضوع ماده (۵) این آیین نامه به خریداران، تسهیلات خرید بدهد.

ماده ۷- بانک ها می توانند به منظور اخذ تأمین کافی اشاره شده در ماده (۶) آیین نامه تسهیلات اعطایی بانکی - موضوع تصویب نامه شماره ۸۸۶۲۰ مورخ ۱۳۶۲/۱۲/۲۸ - سند مالکیت عرصه پروژه یا ضمانت نامه های صادر شده از سوی مؤسسات بیمه را در هنگام اعطای تسهیلات به پیش خریداران به وثیقه بگیرند. دستورالعمل اجرایی این ماده پس از تصویب شورای پول و اعتبار توسط بانک مرکزی ابلاغ می شود.

ماده ۸- دستورالعمل اجرایی این آیین نامه به استثنای ماده (۷)، توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ می شود.

معاون اول رییس جمهور - حسن حبیبی

اصلاحیه دستورالعمل موضوع ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی

این اصلاحیه پیرو دستورالعمل شماره ۱۳۹۱۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۷۶/۷/۲۹ و در اجرای ماده ۸ آیین نامه اجرایی قانون حمایت از پیش خریداران واحدهای مسکونی، ابلاغ می گردد.

ماده ۱- کلیه سازندگان بیش از ده واحد مسکونی که قصد انتشار آگهی به منظور پیش فروش واحدهای مسکونی در دست احداث خود را دارند موظفند ضمن مراجعه به سازمانهای مسکن و شهرسازی استان محل وقوع طرح و ارائه مدارک مذکور در ماده ۲ نسبت به اخذ مجوز انتشار آگهی اقدام نمایند.

ماده ۲- مدارک مورد نیاز جهت صدور مجوز عبارت است از :

۱- سند مالکیت زمین یا قرارداد واگذاری زمین (در صورتی که زمین توسط نهادهای دولتی و عمومی واگذار شده باشد)

۲- پروانه ساختمان .

۳- فرم قرارداد پیش فروش متضمن موارد مورد اشاره در ماده ۳ این دستورالعمل.

۴- گواهی مهندس ناظر پروژه مبنی بر حصول حداقل ۳۰٪ پیشرفت فیزیکی پروژه در زمان درخواست صدور مجوز آگهی .

۵- فرم آگهی پیش فروش مورد نظر سازنده حاوی اطلاعات مربوط به ماده ۴ این دستورالعمل.

تبصره: در موارد خاص صدور مجوز انتشار آگهی برای پروژه های بزرگ مقیاس دارای پیشرفت فیزیکی کمتر از ۳۰٪ به تشخیص سازمان ملی زمین و مسکن و پس از تصویب هیأت مدیره توسط سازمان اخیرالذکر صورت خواهد گرفت.

ماده ۳- در فرم قرارداد پیش فروش که می بایست در سه نسخه تنظیم و مبادله شود موارد مشروحه زیر باید دقیقاً مشخص و تعیین شده باشد :

۱- مشخصات کامل واحد مسکونی مورد معامله و موقعیت و مساحت عرصه و اعیان ساختمان طرح.

۲- وضعیت مالکیت ملک از نظر اینکه زمین متعلق به فروشنده است یا از طریق واگذاری یا مشارکت تهیه شده است.

۳- بهای مورد معامله و حداکثر درصد امکان تعدیل و افزایش .

- ۴- زمان تحویل واحد مسکونی و حداکثر درصد امکان تاخیر در تحویل و تعیین زمان انتقال سند مالکیت .
- ۵- نحوه پرداخت بهای مورد معامله و ضمانت اجرای عدم انجام تعهدات پیش خریدار و سازنده.
- ۶- مشخصات فنی کلی در خصوص نوع مصالح و تجهیزات احتمالی و کیفیت کار با قید نوع سیستم سرمایش و گرمایش .
- ۷- تعیین حدود مشخصات محوطه سازی و اجرای آن.
- ۸- تأمین انشعابات آب، برق، گاز، فاضلاب و غیره.
- ۹- شرایط فسخ قرارداد.
- ۱۰- نحوه تسویه حساب در صورت فسخ قرارداد.
- ۱۱- تعیین دوره تضمین رفع نواقص ساختمان توسط سازنده.
- ۱۲- تعیین نشانی دقیق طرفین به منظور انجام مکاتبات و ارسال نامه ها.
- تبصره:** از سه نسخه قرارداد مذکور در این ماده «یک نسخه نزد سازنده» یک نسخه نزد پیش خریدار و یک نسخه نیز می بایست نزد مرجع صادرکننده مجوز آگهی پیش فروش جهت کنترل شماره واحد فروخته شده از کل واحدهای موجود سازنده ارسال گردد.
- ماده ۴-** سازنده مکلف است در فرم آگهی پیش فروش ضمن درج شماره مجوز انتشار آگهی واردی همچون حدود قیمت، محل، تعداد و زمان تحویل واحدها و سایر مشخصات عمومی طرح را قید نماید.
- ماده ۵-** سازمان مسکن و شهرسازی استان موظف است ظرف حداکثر ۳ روز از تاریخ تحویل مدارک موضوع ماده ۴ نسبت به تایید فرم آگهی پیش فروش اقدام نماید.
- ماده ۶-** در استانهایی که انجمن صنفی انبوه سازان مسکن پس از آغاز فعالیت آمادگی خود را به سازمان مسکن و شهرسازی استان اعلام نماید. امر صدور مجوز در اجرای این دستورالعمل به انجمن مذکور محول می گردد.
- ماده ۷-** این اصلاحیه در ۷ ماده و ۱۷ بند و ۳ تبصره تهیه و با ابلاغ آن دستورالعمل شماره ۱۳۹۱۵/۱۰۰ مورخ ۱۳۷۶/۷/۲۹ کان لم یکن تلقی می گردد.

**قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن
به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
(قانون تجمیع عوارض)**

(مصوب ۱۳۸۱/۵/۶)

ماده ۱- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون هرگونه واگذاری و نقل و انتقال اراضی به اشخاص حقیقی و حقوقی و شرکت های تعاونی مسکن اعم از شرکت های تعاونی مسکن کارمندی و کارگری و تعاونی های مسکن کارکنان نیروی نظامی و انتظامی برای امر مسکن در داخل محدوده (قانونی) شهرها، شهرک ها و شهرهای جدید موکول به اخذ گواهی مبنی بر نداشتن کاربری معارض و ضوابط ساخت و ساز متناسب با نیاز و هدف متقاضیان در اراضی مورد نظر از مراجع مذکور در مواد (۳) و (۴) این قانون می باشد.

ماده ۲- دفتر اسناد رسمی و کلیه مراجع قانونی واگذار کننده زمین اعم از سازمانها، نهادها و دستگاه های دولتی و غیردولتی موظفند قبل از هرگونه نقل و انتقال و یا واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بلامانع بودن احداث واحدهای مسکونی در اراضی موردنظر را طبق موادآتی از مراجع تعیین شده در این قانون استعلام و پیوست مدارک نمایند. اعتبار این گواهی حداکثر دو سال از تاریخ صدور می باشد.

ماده ۳- کاربری، ضوابط ساختمانی و بلامانع بودن نقل و انتقال یا واگذاری زمین برای امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی در داخل محدوده (قانونی) شهرها، باید از طریق شهرداری مربوط و براساس طرح های مصوب توسعه شهری به طور کتبی اعلام و گواهی شده باشد.

ماده ۴- هرگونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت های تعاونی مسکن و اشخاص حقیقی و حقوقی برای امر مسکن در خارج محدوده (قانونی) شهرها اعم از داخل و یا خارج از حریم شهرها بجز در محدوده مصوب شهرهای جدید و شهرک هایی که طبق مقررات و براساس طرح های مصوب احداث شده یا می شوند، ممنوع می باشد.

احراز وقوع زمین مورد نظر در داخل شهرهای جدید و شهرک های مصوب و تناسب زمین مذکور از نظر کاربری و ضوابط ساختمانی با برنامه های متقاضیان به عهده سازمان مسکن و شهرسازی استان می باشد.

ماده ۵- ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند تأییدیه های زیر را در مورد تهیه نقشه های

تفکیک اراضی و املاک و انجام قانونی مراحل تفکیک، به شرح زیر اخذ نمایند :

الف - تفکیک اراضی و املاک در داخل محدوده (قانونی) شهر و حریم شهر از نظر رعایت مصوبات طرح های جامع و هادی شهری از شهرداری مربوط .

ب - تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه موردنظر، از نظر رعایت ضوابط آئین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها (مصوب ۱۳۵۵ هیأت وزیران) و اصلاحات بعدی آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استان.

تبصره: در داخل محدوده روستاها مرجع تهیه و تأیید نقشه های مربوط بنیاد مسکن و انقلاب اسلامی است .

ماده ۶- هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی و عادی، تفکیک، افراز، صدور سند و تغییر کاربری در مورد زمین های موضوع این قانون ، بدون رعایت مفاد این قانون و مقررات مربوط ممنوع است. در صورت تخلف ، متخلفان از جمله هیأت مدیره شرکت تعاونی ذی ربط، مسئول جبران خسارات وارد شده به اشخاص حقیقی و حقوقی، شهرداری ها، دولت و اعضای شرکت های تعاونی مسکن می باشند.

ماده ۷- مراجعی که خارج از حدود وظایف خود در حریم یا خارج از حریم شهرها تصمیم گیری کنند و به هر نحو به ساخت و سازهای غیر قانونی و بر خلاف مفاد این قانون اقدام نمایند و یا مؤثر در احداث اینگونه بناها باشند و یا به نحوی در اینگونه اقدامات خلاف مشارکت نمایند، طبق این قانون متخلف محسوب می شوند و با آنها برابر مقررات رفتار خواهد شد.

ماده ۸- کلیه سازمان ها، مؤسسات و شرکت های تأمین کننده خدمات آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن مکلفند خطوط و انشعاب به ساختمان ها را برحسب مراحل مختلف عملیات

ساختمانی فقط در قبال ارائه پروانه معتبر ساختمانی، گواهی عدم خلاف یا گواهی پایان ساختمان معتبر صادره شده توسط مراجع مسئول صدور پروانه و ذکر شماره و تاریخ مدارک مذکور در قراردادهای واگذاری، تأمین و واگذار نمایند.

واگذاری خطوط و انشعاب اینگونه خدمات به واحدهای مسکونی و صنفی و هرگونه بنائی که به طور غیر مجاز و برخلاف ضوابط و مقررات اجرائی طرح های مصوب احداث شود ممنوع می باشد.

ماده ۹- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی موظف است به کلیه جرائد و سایر رسانه ها ابلاغ نماید قبل از درج هر نوع آگهی تبلیغاتی در ارتباط با تفکیک و فروش اراضی، مجوزهای صادرشده توسط مراجع موضوع ماده (۵) این قانون را حسب مورد از آگهی دهنده درخواست و در صورت عدم ارائه مدارک مذکور، نظر وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط) را درخصوص بلامانع بودن تفکیک و عرضه زمین اخذ نمایند.

ماده ۱۰- کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون لغو می شوند.

ماده ۱۱- آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارتخانه های مسکن و شهرسازی، کشور، تعاون و کار و امور اجتماعی حداکثر ظرف مدت سه ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر یازده ماده و یک تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم مردادماه یکهزار و سیصد و هشتاد و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۱/۵/۱۶ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

**آئین نامه اجرائی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای
امر مسکن به شرکت های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی .
(مصوب ۱۳۸۳/۳/۶)**

ماده ۱- در اجرای این آیین نامه، محدوده (قانونی) و حریم شهر، شهرک مسکونی و شهر جدید و محدوده روستا عبارت از محدوده ها و حریم هایی می باشند که در طرح های مصوب جامع و تفصیلی و هادی شهرها، ایجاد شهرک و شهر جدید و طرح هادی روستایی به تصویب مراجع قانونی ذیربط رسیده باشند.

ماده ۲- منظور از نداشتن کاربری معارض موضوع ماده (۱) قانون، برخورداری از کاربری مسکونی در محدوده (قانونی) طبق طرح های مصوب جامع، تفصیلی و هادی و طرح های شهرک ها و شهرهای جدید می باشد.

ماده ۳- کلیه مقررات این آیین نامه مانند لزوم استعلام و نظایر آن در استفاده مسکونی از زمین، برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از خصوصی، عمومی و دولتی و وابسته به آنها و همچنین بنیادها و نهادهای انقلابی و اوقاف لازم الاجرا است.

ماده ۴- واگذاری، تفکیک و افراز اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن توسط تمام دستگاه های دولتی و عمومی و وابسته به آنها اعم از وزارتخانه ها، سازمان ها، نیروهای نظامی و انتظامی، شهرداری ها و شرکت های دولتی، بنیادها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیردولتی و هر نهاد وابسته به دولت که به واگذاری اراضی اقدام می کند، تحت هر عنوان و در هر نقطه از کشور اعم از داخل یا خارج شهرها مطلقاً ممنوع است.

ماده ۵- هرگونه واگذاری اراضی در داخل مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست ممنوع است.

ماده ۶- هرگونه نقل و انتقال اراضی فاقد کاربری مسکونی، مشروط به تسلیم اقرار نامه کتبی ضمن سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی توسط منتقل الیه، دایر بر اطلاع از کاربری غیرمسکونی زمین و عدم امکان ساختن مسکن در آن خواهد بود.

ماده ۷- کاربری های اراضی غیر مسکونی که به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین نامه مورد نقل و انتقال قرار می گیرند، قابل تغییر توسط کمیسیون های ماده (۵) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۵۹ - و مراجع

تصویب طرح هادی و تغییرات بعدی آنها نبوده و قبول تقاضاهای متضمن درخواست تغییر کاربری آنها توسط دبیرخانه های مربوط، شهرداری ها و سایر اعضا و طرح این تقاضا در جلسات کمیسیون ها و مراجع مذکور ممنوع است.

ماده ۸- کلیه دستگاه هایی که قانوناً مجاز به واگذاری زمین برای امر مسکن به اشخاص حقیقی و حقوقی می باشند، موظفند شماره، تاریخ و متن پاسخ استعلام دریافت شده از مراجع مقرر در قانون را دایر بر برخورداری زمین مورد واگذاری از کاربری مسکونی و ضوابط و مقررات متناسب با تعداد استفاده کنندگان، به طور کتبی در توافق نامه ها، صورت جلسات، ابلاغیه ها و سایر مدارک مربوط به واگذاری زمین قید نمایند.

ماده ۹- استعلام کنندگان کاربری زمین و ضوابط و مقررات ساختمانی آن مکلفند نقشه موقعیت زمین در مقیاس مناسب طبق سند مالکیت، نشانی زمین و سایر مشخصاتی که اظهارنظر توسط مرجع مورد استعلام را تسهیل می نماید، به مراجع مورد استعلام مربوط ارایه دهند.

ماده ۱۰- مراجع مورد استعلام مکلفند ظرف ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی یا مراجع واگذار کننده زمین، نسبت به صدور پاسخ استعلام اقدام نمایند.

تبصره: در صورت کامل نبودن مدارک، مراجع استعلام شونده مکلفند ظرف پنج روز از تاریخ وصول استعلام، کسری مدارک را به دستگاه استعلام کننده اعلام نمایند.

ماده ۱۱- سازمان های مسکن و شهرسازی در مورد زمین ها و املاک واقع در محدوده شهرکها و شهرهای جدید و شهرداری ها در داخل محدوده شهر، استعلام های دریافت شده را براساس مصوبات و نقشه های اجرایی طرح های جامع، تفصیلی و هادی آنها پاسخ خواهند داد. در مورد شهرهای دارای طرح جامع، در صورت فقدان طرح های تفصیلی و وقوع تقریبی زمین در مجاورت زمین هایی که موقعیت کلی آنها برای کاربری های عمومی و خدماتی شهرها پیش بینی گردیده اند، براساس مصوبات کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران خواهد شد و در موارد ابهام و اشکال و اختلاف نظر در نحوه اجرای طرح های جامع و تفصیلی شهری موضوع ماده یادشده مراتب در شورای عالی شهرسازی مطرح و نظر شورای عالی قطعی و لازم الاجرا خواهد بود. (اصلاحیه ۱۹/۱۲/۱۳۸۳)

تبصره: در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری ها در شهرک ها و یا در تمام یا بخشی از هر شهر جدید، پاسخگویی به استعلام موضوع این ماده توسط شهرداری های مزبور به انجام خواهد رسید.

ماده ۱۲- هر نوع نقل و انتقال اراضی برای امر مسکن اعم از رسمی و عادی در داخل محدوده روستاها منوط به استعلام از دهیاری مربوط براساس طرح هادی مصوب ، با همکاری بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در صورت عدم تشکیل دهیاری ، از بنیاد مسکن انقلاب اسلامی محل خواهد بود. دهیاری ها با همکاری بنیاد یاد شده حسب مورد، در صورت وجود طرح هادی روستایی براساس طرح مصوب مذکور و در صورت عدم وجود طرح های هادی، طبق عرف محل ، کاربری و ضوابط ساختمانی مربوط را اعلام خواهند نمود.

ماده ۱۳- سازمان های مسکن و شهرسازی استان ها موظفند استعلام های دریافت شده از ادارات ثبت اسناد و املاک در موردنقشه های تفکیک اراضی و املاک واقع در خارج از حریم شهرها(به جز روستاها) را از نظر رعایت کاربری و ضوابط طرح های جامع ناحیه ای و در صورت عدم تهیه طرح برای ناحیه مورد نظر از نظر رعایت ضوابط آیین نامه مربوط به استفاده از اراضی و احداث بنا و تأسیسات درخارج از محدوده قانونی و حریم شهرها و اصلاحات بعدی آن ، پاسخ دهند.

ماده ۱۴- مراجع پاسخ دهنده به استعلام موظفند استعلام های به عمل آمده از سوی ادارات ثبت اسناد و املاک در مورد نقشه های تفکیک اراضی را که می بایست منضم به نقشه تفکیکی خوانا در مقیاس مناسب و سایر اطلاعات و مشخصات مورد نیاز برای تشخیص موقعیت زمین باشد، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول استعلام پاسخ دهند.

تبصره ۱- در صورت موافقت مراجع فوق الذکر با نقشه های تفکیکی دریافت شده از نظر کاربری و ضوابط تفکیک، سایر مدارک لازم برای تفکیک طبق مقررات ذیربط توسط متقاضی ارائه خواهد شد.

تبصره ۲- نقشه های تفکیکی پیشنهادی از سوی متقاضیان در مورد اراضی واقع در شهرک های مسکونی و شهرهای جدید جهت تأیید از حیث امکان تفکیک و رعایت کاربری و ضوابط تفکیک از طرف ادارات ثبت اسناد و املاک حسب مورد به ترتیب به سازمان مسکن و شهرسازی استان مربوط و شرکت عمران شهر جدید ذیربط ارسال

خواهد شد. مراجع مذکور براساس طرح‌ها و ضوابط و مقررات مصوب، حداکثر ظرف دو ماه از تاریخ وصول، اظهار نظر خواهند نمود.

تبصره ۳- در صورت وجود یا دایر شدن شهرداری در شهرک‌ها و یا در تمام یا بخشی از شهر جدید، اظهار نظر درخصوص موضوع این ماده به عهده شهرداری‌های مذکور خواهد بود.

ماده ۱۵- تأمین و واگذاری تأسیسات زیربنایی موضوع ماده (۸) قانون (آب، برق، گاز و تلفن ثابت و نظایر آن) موکول به ارایه پروانه‌های معتبر ساختمانی یا عدم خلاف یا پایان کار (در مورد شهرها، شهرهای جدید و شهرک‌ها) یا تأییدیه مراجع صدور مجوز ساختمان در محدوده روستا، دایر بر رعایت کاربری مسکونی خواهد بود.

ماده ۱۶- مفاد ماده (۶) قانون برای آن دسته از اراضی و املاک که براساس اسناد عادی و دست‌نویس طبق قوانین دیگر قابلیت تفکیک و یا صدور سند یافته باشند از جمله مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) موضوع قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۷۰ - و در کلیه واگذاری‌های زمین توسط مراجع مختلف برای امر مسکن از جمله سازمان ملی زمین و مسکن، شهرداری‌ها و کمیسیون‌های موضوع ماده (۳۲) لایحه قانونی واگذاری و احیای اراضی در حکومت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۵۹ و قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و منابع طبیعی و سایر مراجعی که به موجب قوانین مجاز به واگذاری زمین شناخته شده‌اند نیز لازم‌الاجرا می‌باشد.

تبصره ۵: نقشه تأیید شده موضوع ماده (۴) آیین‌نامه اجرایی قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها که مبنای تغییر کاربری و تفکیک اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده شهرها و شهرک‌ها توسط ادارات ثبت اسناد و املاک قرار می‌گیرند، منحصراً مربوط به استفاده کشاورزی و باغداری از اراضی زراعی و باغات موضوع نقشه‌های مذکور بعد از تفکیک می‌باشند و در هر حال تغییر کاربری این اراضی به مسکونی ممنوع است.

ماده ۱۷- کلیه مراجعی که در محدوده (قانونی) و حریم یا خارج از حریم شهرها، در داخل شهرک‌ها و شهرهای جدید و حریم آنها و همچنین روستاها، برخلاف مفاد این قانون تصمیم‌گیری کرده و یا به هر نحو به ساخت و سازهای غیرقانونی اقدام نموده یا مؤثر در احداث بناهای خلاف باشند، متخلف محسوب و طبق مقررات با آنها رفتار خواهد شد.

ماده ۱۸- درج شماره، تاریخ و نام صادرکننده مجوز در آگهی‌های تفکیک و فروش اراضی موضوع این قانون الزامی است و آگهی‌های فاقد مشخصات مذکور، غیرقابل چاپ و تبلیغ

در مطبوعات، صدا و سیما و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن عمومی می باشند و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی اقدامات لازم را در جهت تحقق این موضوع به عمل خواهد آورد و وزارت مسکن و شهرسازی نیز موظف است هرگونه تخلف از این ماده را پیگیری نماید.

ماده ۱۹- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، وزارت بازرگانی و وزارت تعاون مکلفند حسب مورد به روش های مقتضی به تمامی بنگاه های معاملات املاک و مستغلات، دفاتر اسناد رسمی و شرکت های تعاونی ابلاغ نمایند که در اجرای مفاد ماده (۶) قانون، از تنظیم مبایعه نامه و نظایر آنها برای زمین های موضوع این قانون که فاقد نقشه های تفکیک مصوب مرجع قانونی است، اکیداً خودداری نمایند.

تبصره: وزارت بازرگانی و وزارت تعاون موظفند حسب مورد در صورت مشاهده تخلف از قانون و این آیین نامه توسط بنگاه های معاملات ملکی و شرکت های تعاونی و یا دریافت گزارش از سوی وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر وقوع تخلف، برخورد لازم را با متخلفان به ترتیب برابر قانون نظام صنفی و قانون تعاون به عمل آورند.

ماده ۲۰- وزارت مسکن و شهرسازی در اجرای صحیح قانون به محض اطلاع از وقوع تخلف از قانون و این آیین نامه پس از احراز آن، متخلفان را همراه ادله و مدارک مربوط جهت رسیدگی و صدور رأی مقتضی به مراجع صالح قضایی معرفی و تا حصول نتیجه مراتب را پیگیری نموده و همچنین وزارت مذکور و سایر مراجع ذیربط می توانند ابطال اقدامات خلاف، اعاده وضعیت به حالت سابق و نیز جبران خسارات وارد شده به دولت را مطابق مقررات مربوط از مقامات قضایی درخواست نمایند.

ماده ۲۱- دبیرخانه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مسئولیت نظارت عالی بر حسن انجام این قانون و آیین نامه را بر عهده خواهد داشت.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا عارف